

AUFHEBUNG des VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES (VEP) Nr. 01

**„AN DEN PFLAUMENBÄUMEN“
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET)**

**der GEMEINDE GUTENBORN/ OT LOITZSCHÜTZ
(ehem. Gemeinde Heuckewalde)**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf: Oktober 2017

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. G. Klaiber

Grünordnung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer

Telefon: 036453 / 865 -0 Fax: 036453 / 86515

Auftraggeber: Gemeinde Gutenborn
Ortsteil Droßdorf
Schulweg 23
06712 GUTENBORN

INHALTSVERZEICHNIS

1. BESTEHENDER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN.....	1
1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	2
2. ANLASS DER AUFHEBUNG.....	3
2.1 Ursprüngliche Planung	3
2.2 Entwicklung des Plangebietes	3
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Gründe für die Planaufhebung.....	5
3. VERFAHRENSABLAUF	6
4. RAUMORDNERISCHE ZIELVORGABEN	7
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.....	7
4.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle	7
5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG	8
5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht.....	8
5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange	8
5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung	8
5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung.....	9
5.5 Eigentumsverhältnisse.....	9
5.6 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung auf die Gemeinde Gutenborn	9
6. QUELLEN	10

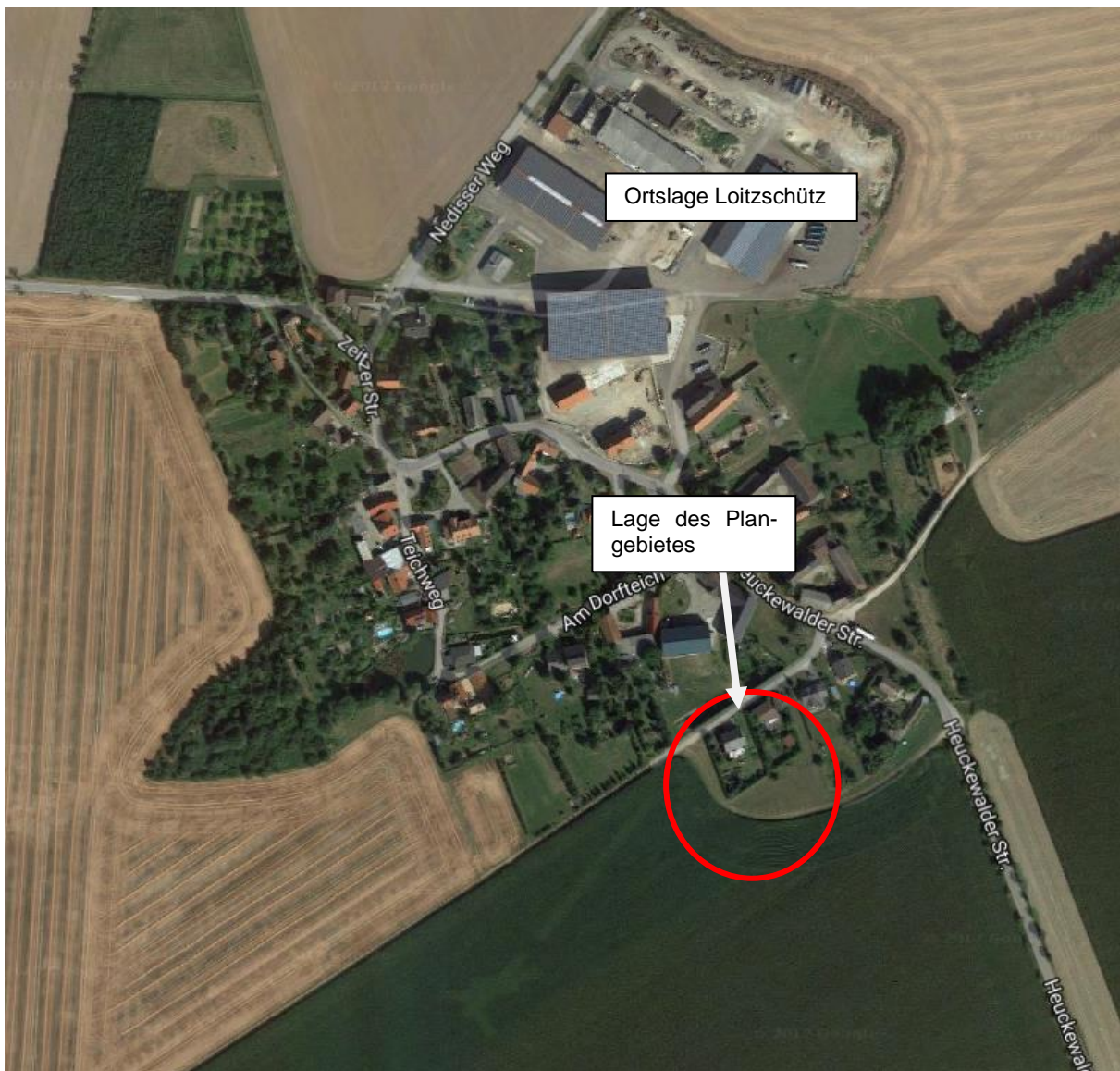
1. BESTEHENDER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Wohngebiet „An den Pflaumenbäumen“ befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Loitzschütz, die heute zur Gemeinde Gutenborn (ehemals zur Gemeinde Heuckewalde) gehört.

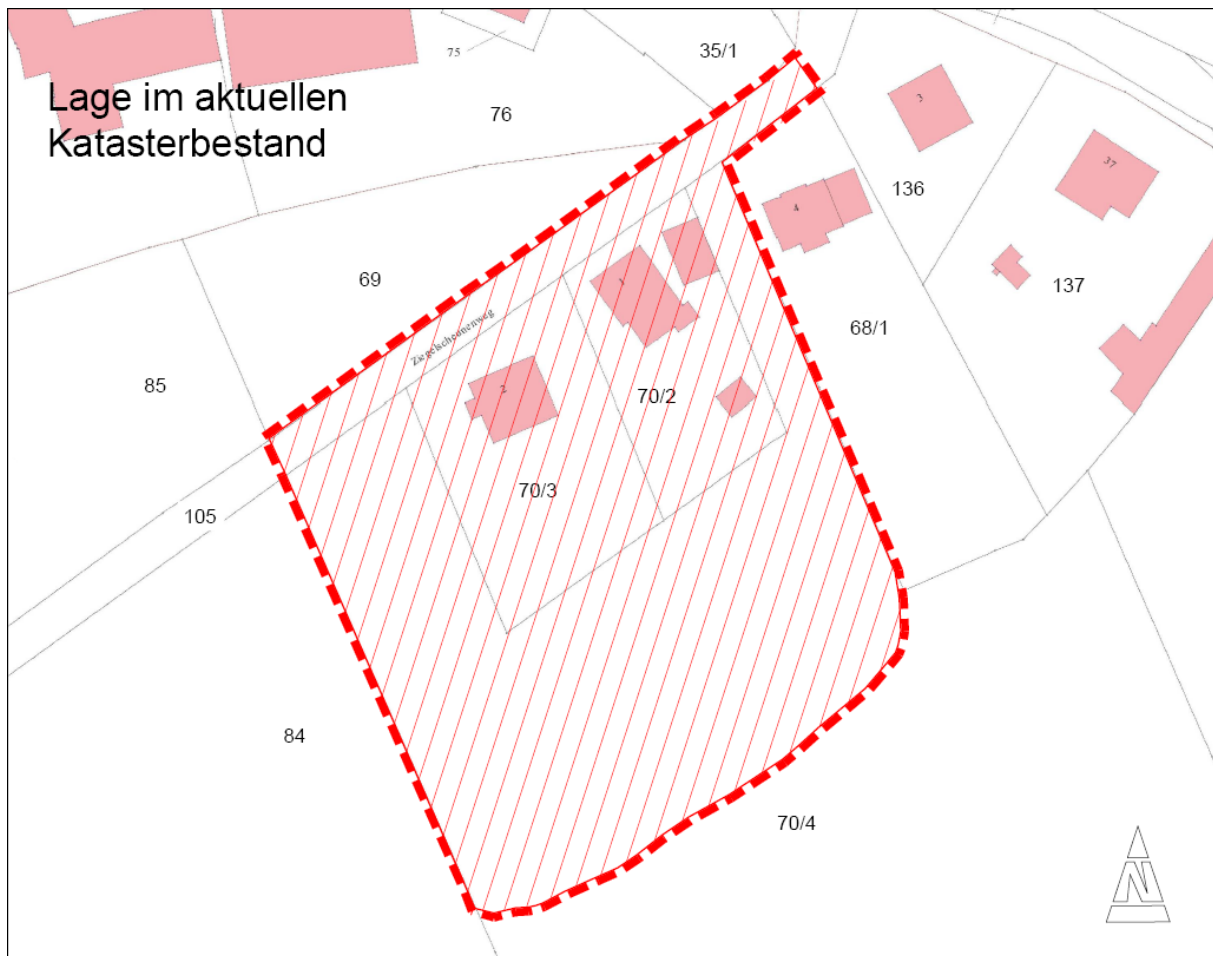
Mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Halle vom 16.03.1995 wurde das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) als allgemeines Wohngebiet bauplanerisch festgesetzt. Der VEP (1. Änderung) ist mit öffentlicher Bekanntmachung durch die Gemeinde Heuckewalde vom 21.03.1995 in Kraft getreten.

Der Entwurf des VEP ist nach öffentlicher Auslegung geändert worden (1. Änderung). Daher haben die Entwürfe des VEP, bestehend aus Teil A und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung vom 10.10.1994 bis 14.11.1994 erneut öffentlich ausgelegen. Am 28.02.1995 erfolgte der Satzungsbeschluss. Eine später angestrebte 2. Änderung beinhaltete die Änderung eines Baufeldes durch Versetzung der Baugrenze in diesem Bereich. Ursächlich diente diese Änderung dazu, für eine auf dem 1. Baugrundstück errichtete Laube, die über 6 m² Grundfläche hat und damit nicht den Festsetzungen des VEP entspricht, Baurecht zu schaffen. Dieses Änderungsverfahren ist nicht zum Abschluss gekommen und hat somit keine Rechtskraft erlangt.



Google www.google.de/maps (Zugriff: 18.10.2017) – Luftbild mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Im Plangebiet wurden 2 Grundstücke bebaut. Im Zusammenhang mit der Vermessung dieser beiden Baugrundstücke wurden aus dem Flurstück 70/1 die Flurstücke 70/ 2, 70/ 3, und 70/4.



Lage des Plangebietes im aktuellen Katasterbestand

Nunmehr sind nach aktuellem Katasterbestand von der Aufhebung des VEP folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Loitzschütz betroffen:

- Flurstücke 70/2, 70/3 und Teile des Flurstücks 70/4 (ehemals 70/1)
- Teile des Flurstücks 105 (Ziegelscheunenweg)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,73 ha.

1.2. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im VEP ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 können 11 Einzelhäuser entstehen. Es sind ein Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss, eine Ausführung mit Satteldach (mit unterschiedlichen Dachneigungen) sowie Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend von der Heuckewalder Straße (Verbindungsstraße zwischen Loitzschütz und Heuckewalde) erfolgen. Die Planung sieht den abschnittswisen Ausbau des Ziegelscheunenweges sowie eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, abzweigend vom Ziegelscheunenweg, vor.

Dagegen ist die Erschließung der weiteren Baugrundstücke im Geltungsbereich des VEP bislang noch nicht erfolgt und auch nicht absehbar.



Das Plangebiet heute (Stand 24.07.2017). Der vorhandene Weg (Ziegelscheunenweg) wurde nur bis zum Ende der Bebauung als Erschließungsstraße ausgebaut.

2.3 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Loitzschütz, der ehemals zur Gemeinde Heuckewalde gehörte, liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Am 1. Januar 2010 wurde die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst gebildet. In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Zusammenschluss der Gemeinden Bergisdorf, Droßdorf, Heuckewalde und Schellbach mit ihren Ortsteilen zur neuen Gemeinde Gutenborn.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst in ihrer Gesamtheit werden gegenwärtig die vorhandenen FNP's geändert und es wird ein neuer, gemeinsamer Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit einem Bearbeitungsstand 23.05.2017 als 2. Entwurf vorliegt.

Bei der Bearbeitung wurde deutlich, dass die ursprünglich prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung sowie der erwartete Bedarf an Wohnbauflächen nicht eingetreten sind. Vielmehr hat der kleine Ort Loitzschütz, wie im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, in den letzten 10 Jahren einen massiven Einwohnerrückgang von über 30 % hinnehmen müssen. Zudem verfügt die Ortslage über mehrere Baulücken (Anzahl der Baulücken entsprechend 2. Planentwurf des FNP: 4 WE), die unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung für eine Bebauung besser geeignet wären.

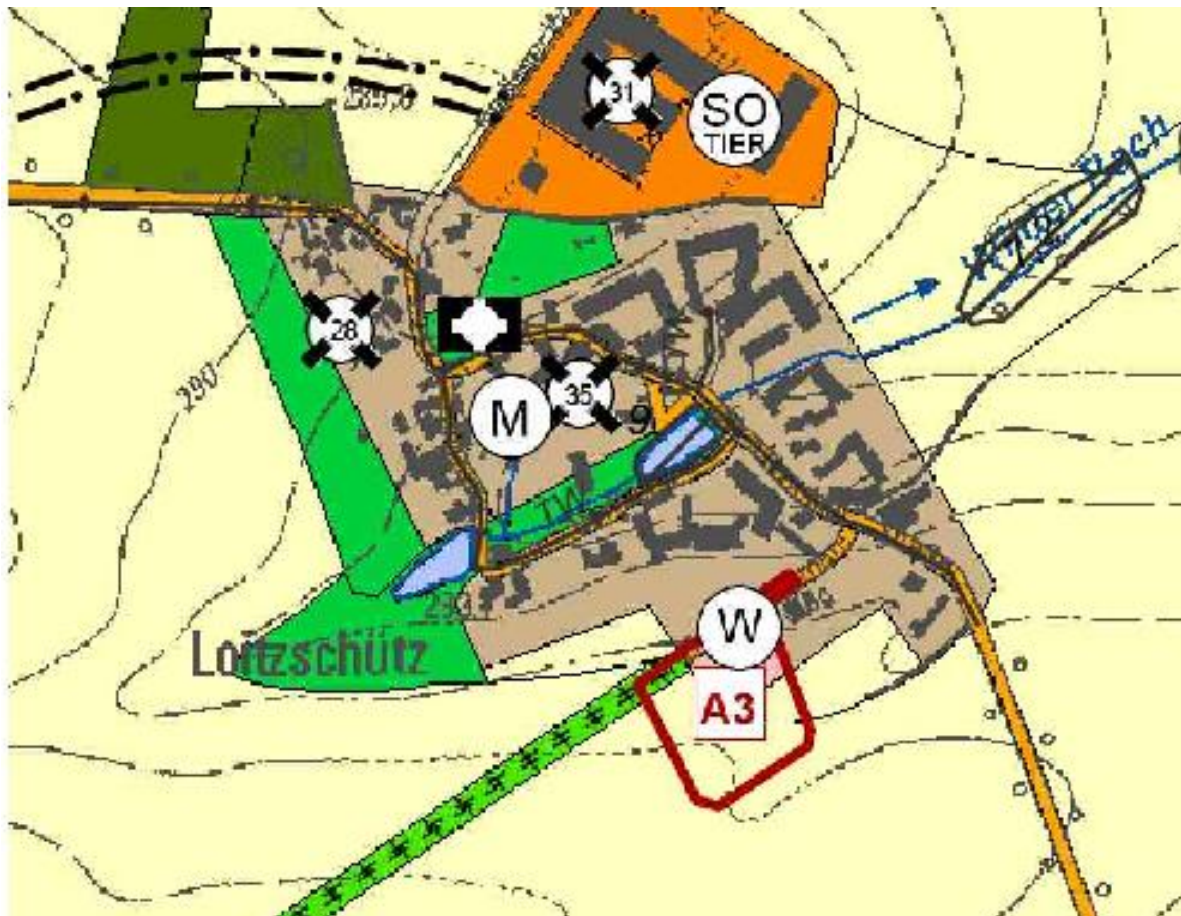
Dennoch kann der Wohnbauflächenbedarf der Verbandsgemeinde nicht ausschließlich durch die bestehenden Baulücken gedeckt werden. Da diese sich in den meisten Fällen in Privateigentum befinden, kann nicht von einer generellen Grundstücksverfügbarkeit ausgegangen werden. Zudem spielen bei der Wahl eines Baugrundstückes auch andere Gründe, wie Lage und Infrastruktur des Ortsteils oder familiäre Bindungen, eine wichtige Rolle, so dass auf die Neuausweisung von Bauflächen im Verbandsgemeindegebiet nicht vollständig verzichtet werden kann. Auch befinden sich die Gemeinden in einer gewissen Vorsorgepflicht gegenüber ihren Einwohnern, d. h. um zukunftsfähige Ortsteile zu erhalten, muss generell ein Zuzug und die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum für die ortsverbundene Bevölkerung ermöglicht werden.

Aufgrund größerer Wohnflächen- und Wohnungsqualitätsansprüche sowie steigender Einkommen kann auch zukünftig von einer Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken ausgegangen werden. Vor allem die Ortslagen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur werden von dieser Nachfrage profitieren. Denn bei einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung treten Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Sozialeinrichtungen stärker in den Vordergrund. Es muss daher speziell diesen Ortslagen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu entwickeln. Die Neuausweisungen müssen jedoch im Vergleich zu den bestehenden Planungen drastisch verringert werden und beschränken sich zukünftig nur auf einige kleinere und städtebaulich sinnvolle Bauflächen, die der Abrundung der jeweiligen Ortslage dienen bzw. dem Grundsatz der Eigenentwicklung entsprechen. Des Weiteren werden einige be-

stehende Bauflächen umgewidmet, so dass den Gemeinden bei der Belegung der Flächen ein größerer Handlungsspielraum entsteht. Da einige bestehende Bebauungspläne bislang noch nicht oder nur im geringen Umfang umgesetzt wurden, sollen parallel zum Flächennutzungsplanverfahren die entsprechenden Bebauungspläne reduziert oder aufgehoben werden, um Neuausweisungen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen zu ermöglichen. Das veranlasste die Gemeinde Gutenborn zur Aufhebung des VEP Nr. 1 „An den Pflaumenbäumen“ in Loitzschütz. Sie fasste am 18.04.2017 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung.

Generell ist im Hinblick auf die sinkenden Bevölkerungszahlen und einem sparsamen Umgang mit unbebauten Flächen, der zukünftige Bedarf auf sogenannte Entwicklungsschwerpunkte zu lenken. Dadurch können die notwendigen Infrastrukturangebote sowie deren Auslastung auch langfristig gewährleistet werden. Für alle übrigen Ortslagen sind die vorhandenen Baulücken zur Wohnbebauung zu nutzen oder es hat eine Verdichtung im Bestand zu erfolgen.

Der 2. Flächennutzungsplanentwurf sieht die unbebaute Aufhebungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft vor. Die bestehende Bebauung wird der Ortslage als Wohnbaufläche zugeordnet.



Auszug aus dem 2. Entwurf des FNP der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Stand 23.05.2017/ Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, Dorna 39, 07554 Gera:
Änderungsfläche A 3 in der Ortslage Loitzschütz

2.4 Gründe für die Planaufhebung

Der vorliegende Bauleitplan wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt. Von den ursprünglich geplanten 11 Einfamilienhäusern wurden nur 2 umgesetzt, die mit relativ geringem Aufwand zu erschließen waren. Die Erschließungsmaßnahmen (Straßenanbindung, Wasser, Ekt.) wurden ebenfalls nur für die bereits bestehenden beiden Häuser realisiert.

Für den VEP existiert kein Vorhaben- und Erschließungsträger mehr. Die Vereinbarungen zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten entsprechend Durchführungsvertrag, wurden nicht erfüllt. Somit kann nicht von einer weiteren planmäßige Bebauung des ursprünglichen Plangebietes ausgegangen werden. Die Gemeinde Gutenborn reagiert deshalb auf diese Zweckverfehlung mit der Beschlussfassung zur Aufhebung des VEP. Sie bezieht sich dabei auf § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Darin heißt es, dass die Gemeinde den VEP aufheben soll, wenn dieser nicht innerhalb einer bestimmten Frist (nach Abs. 1) zur Durchführung gekommen ist.

Die Aufhebung und damit Außerkraftsetzung des VEP begründet sich weiterhin mit der Funktionslosigkeit dieses Bauleitplanes, d.h., „eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt“ (Kommt. z. BauGB, § 2, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Rdnr. 88).

Ursächlich für das Außerkrafttreten eines Bebauungsplanes bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes wegen Funktionslosigkeit kann dabei nur ein in der tatsächlichen Entwicklung eingetretener Zustand sein, der es auf unabsehbare Zeit ausschließt, die planerische Gesamtkonzeption oder das mit einer Festsetzung verfolgte Planungsziel zu verwirklichen.

Diese Funktionslosigkeit kann auch teilweise eintreten. Die Planung tritt aber in vollem Umfang außer Kraft, wenn wesentliche, nach der ursprünglich planerischen Konzeption erforderliche Festsetzungen offensichtlich endgültig nicht vollzogen werden.

Dies ist hier eingetreten, da eine weitere Bebauung im Geltungsbereich dieses VEP Nr. 1 auf Grund fehlender Voraussetzungen (u.a. kein Durchführungsvertrag, kein Vorhaben- und Erschließungsträger, keine gesicherte Erschließung ...) nicht erfolgen kann.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Siedlungserweiterung durch den VEP abzulehnen. Die Fläche fügt sich in dieser Größe nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und stellt auch keine Abrundung dar.

Aus diesen Gründen veranlasste die Gemeinde die Aufhebung des VEP.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der VEP Nr. 1 „An den Pflaumenbäumen“ der damaligen Gemeinde Heuckewalde wurde am 16.03.1995 mit Aktenzeichen AZ: 25-21103-1/0139 genehmigt und mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 21.03.1995 rechtskräftig. Der rechtskräftige VEP stellt die Grundlage für die Aufhebung des VEP dar. Er wird vollständig und ersatzlos aufgehoben.

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte mit dem Beschluss - Nr. GRG 008/2017 vom 18.04.2017.

Nach § 12 Abs. 6 Satz 3 kann bei der Aufhebung des VEP das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Entsprechend § 13 Abs.2 und 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

VERFAHRENSCHRITT

(§ 1 Abs. 8 (BauGB))	Beschluss über die Aufhebung der des VEP (Aufstellungsbeschluss) ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
Entwurf	Erarbeitung des Entwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Beschluss über die Billigung des Entwurfs/Beschluss über die öffentliche Auslegung , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung, mit Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen vorbringen zu können
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf

(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Gemeinde über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses
Aufhebung VEP (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss zur Aufhebung des VEP (Aufhebungssatzung)
(§ 10 Abs. 2 BauGB)	Prüfung der Aufhebungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	Bekanntmachung der Genehmigung; Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung des VEP durch die ortsübliche Bekanntmachung

4. RAUMORDNERISCHE ZIELVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Entsprechend LEP liegt die Gemeinde Gutenborn im Ländlichen Raum, südlich des Mittelzentrums Zeitz.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. (LEP LSA 1.4)

Im LEP sind Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur verankert.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA G 13)

Mit der Aufhebung des VEP wird die Flächeninanspruchnahme reduziert.

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können (LEP LSA Z 25). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP LSA Z 26).

Die Eigenentwicklung der kleinen Ortslage Loitzschütz kann über die Nutzung von Leerständen und Baulücken gesichert werden. Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen sollen nicht erfolgen. Stattdessen sollen in infrastrukturell gut ausgebauten Schwerpunktlagen der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde in angemessenem Umfang Bebauungspläne für Wohnbauflächen entwickelt werden, nachdem der neue FNP wirksam geworden ist.

In Bezug auf den Schutz des Bodens ist im LEP verankert:

Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden (LEP LSA G 110).

Insofern trägt die Aufhebung des VEP zum Schutz des Bodens bei.

Insgesamt steht die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans im Einklang.

4.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle

Auch entsprechend REP liegt Gutenborn mit dem Ortsteil Loitzschütz im Ländlichen Raum, im Nahbereich des Mittelzentrums Zeitz und des Grundzentrums Kayna (Gutenborn gehört zur Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst, Kayna ist Ortsteil der Stadt Zeitz).

Hinweis: Kayna ist entsprechend des neuen „Zentrale-Orte“-Konzeptes der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle in Zukunft kein Grundzentrum mehr (allerdings ist das Konzept noch nicht rechtskräftig).

Zum Freiraumschutz und der Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen sind von den Gemeinden und Verbandsgemeinden für Planungen und Maßnahmen, insbesondere Wohnungsneubaumaßnahmen, die vorhandenen Potenziale der flächensparenden Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Dabei sind die Zentralen Orte zu Grunde zu legen. Außerhalb von Zentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung auszurichten. (REP Halle, Z 2)

Davon ausgehend sieht der Flächennutzungsplanentwurf für die Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig im Grundzentrum Droyßig vor, konzentriert sich jedoch auch auf die Siedlungsschwerpunkte Kretzschau, Wetterzeube und Bröckau sowie die Stärkung von Droyßdorf als infrastrukturelles Zentrum und Siedlungsschwerpunkt für das südöstliche Verbandsgemeindegebiet. Die Flächenneuausweisungen sollen bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll sein. Nicht umgesetzte Bebauungspläne für überdimensionierte oder nicht sinnvolle Wohngebiete, zu denen auch der VEP „An den Pflaumenbäumen“ in Loitzschütz gehört, werden den Zielstellungen des REP entsprechend aufgehoben.

5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

5.1 Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht

Im Geltungsbereich des VEP wurden seit Inkrafttreten im Jahr 1995 nur 2 Baugrundstücke erschlossen und bebaut (Flurstücke 70/2 und 70/3). Ziel ist die komplette und ersatzlose Aufhebung des VEP.

Durch die Aufhebung entfallen die Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die bisher unbebauten Flächen des Gebietes. Die Bau- und Erschließungspflichten entsprechend dem Durchführungsvertrag werden gegenstandslos. Die beplanten, bisher unbebauten Flächen fallen baurechtlich zurück in ihren ursprünglichen Zustand vor der Aufstellung des VEP (Flächen für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen).

Die bereits bebauten Flächen des Gebietes (Flurstücke 70/2 und 70/3) sind nach Aufhebung des VEP „An den Pflaumenbäumen“ als Innenbereich gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich einzustufen. Dieser Teil des Gebietes ist überwiegend durch vorhandene Bebauung geprägt, die bei einer baurechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB in kleinen Teilbereichen noch durch Neubauten ergänzt werden kann. Für die bestehenden Strukturen von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung lassen sich nach Aufhebung des VEP für künftige Vorhaben (wie kleinere Neubauten, Erweiterungen etc.) die einschlägigen Vorschriften des § 34 BauGB anwenden.

5.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Umweltbelange

Wird der VEP für das Wohngebiet " An den Pflaumenbäumen " aufgehoben, so erlöschen auch alle damit verbundenen Festsetzungen. Eine weitere Wohnbebauung wäre demnach auf der bisher unbebauten Fläche nicht mehr möglich. Die unbebaute Fläche wird, wie bisher, als Gartenfläche bzw. größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die jetzige ökologische Qualität der betroffenen Fläche bleibt erhalten. Der Erschließungsweg (Ziegelscheunenweg) ist im Bestand derzeit vorhanden und dient als Erschließung der beiden realisierten Wohngebäude bzw. in der Verlängerung als landwirtschaftlicher Weg. Sein Zustand wird durch die Aufhebung nicht verändert.

5.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung

Der Ziegelscheunenweg wurde nur bis zum Ende der Bebauung des zweiten, im Planbereich bebauten Baugrundstücks, als Erschließungsstraße ausgebaut. Die im Zuge der Erschließung des Plangebietes vorgesehene neue Erschließungsstraße, mit Anbindung an den Ziegelscheunenweg, entfällt. Sie ist nach Aufhebung des VEP nicht mehr erforderlich.

5.4 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung

Die Aufhebung des VEP hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung, da nur die beiden bebauten Grundstücke erschlossen wurden. Nach Aufhebung des VEP wird die weitere Erschließung des Plangebietes gegenstandslos.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb der Aufhebungssatzung befinden sich zum größten Teil in privatem Eigentum. Dies betrifft folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Loitzschütz:

- Flurstücke 70/2, 70/3 und Teile des Flurstücks 70/4 (ehemals 70/1)

Der Ziegelscheunenweg befindet sich in kommunalem Eigentum. Dies betrifft folgendes Flurstück der Flur 5 der Gemarkung Loitzschütz:

- Teile des Flurstücks 105 (Ziegelscheunenweg)

5.6 Rechtliche und finanzielle Auswirkungen der Aufhebung auf die Gemeinde Gutenborn

Entschädigungsansprüche:

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte wegen Funktionslosigkeit dieses Bauleitplanes bzw. weil der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer festgesetzten Frist durchgeführt wurde. Demzufolge können entsprechend § 12 Abs. 6 BauGB aus der Aufhebung Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde Gutenborn nicht geltend gemacht werden.

Es wird weiterhin auf die Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB hingewiesen.

Nach § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nur, wenn sie innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der VEP (1. Änderung) ist 1995 in Kraft getreten, somit ist diese Frist bereits im Jahr 2002 abgelaufen.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 3 BauGB nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Die von der Aufhebung betroffenen, un bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des VEP werden bisher landwirtschaftlich bzw. als Verkehrsflächen genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Aufhebung des VEP aufrechterhalten werden.

Die von der Aufhebung betroffenen bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des VEP sind nach Aufhebung dem Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Damit kann die Gemeinde Gutenborn den Vorhaben- und Erschließungsplan entschädigungslos aufheben.

6. QUELLEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO** - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ff), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeiter Forst im Internet:
<http://www.vgem-dzf.de/de/gutenborn.html>